

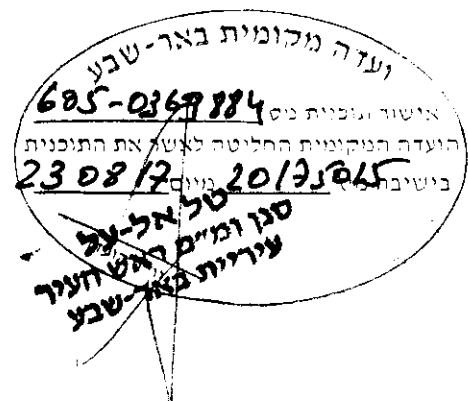
## הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0369884

מגורים ברח' ניב דוד 3א שכ' נווה זאב, באר שבע

|                  |              |
|------------------|--------------|
| מחוז             | דרום         |
| מרחב תכנון מקומי | באר שבע      |
| סוג תכנית        | תכנית מפורטת |

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 145 המיועד לאזור מגורים מיוחדים ונמצא ברח' ניב דוד 3א שכ' נווה זאב, ב"ש. במגרש נמצא קומפלקס בנייני מגורים, שני בניינים בני 9 קומות ושני בניינים בני 3 קומות. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת זכויות בנייה לדירה מס' 3 בקומה השנייה ולדירה מס' 5 בקומה השלישית בבניין מס' 3 כניסה א, למטרה עיקרית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית  
מגורים ברח' ניב דוד 3א שכ' נווה זאב, באר שבע

מספר התכנית 605-0369884

1.2 שטח התכנית 6.084 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בח'ק 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד ורלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע**

קואורדינאטה X 178052

קואורדינאטה Y 571840

**1.5.2 תיאור מקום** רח' ניב דוד 3א, שכונה נווה זאב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב    | רחוב     | מספר בית | כניסה |
|---------|----------|----------|-------|
| באר שבע | ניב דוד  | 3א       |       |
| שכונה   | נווה זאב |          |       |

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38191    | מוסדר   | חלק           | 7                   |                   |

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                 | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 5 / 03 / 192      | שינוי   | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 192 / 5 ממשיכות לחול. | 4574               | 17                      | 09/10/1997 |
| 5 / מק / 2287     | שינוי   | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2287 ממשיכות לחול.    | 5285               |                         | 24/03/2004 |

## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך     | תאריך יצירה | תיאור המסמך               | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|----------------|-------------|---------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | סבטלנה כצנלסון |             |                           | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250    | 1                   |             | סבטלנה כצנלסון |             | תשריט מצב מוצע            | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1:250    |                     | 12/11/2015  | סבטלנה כצנלסון | 28/02/2017  | ומחייב לגבי מיקום התוספות | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1:250    |                     | 12/11/2015  | סבטלנה כצנלסון | 19/03/2017  |                           | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם               | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|-------------|------|------------------|------------|----------|---------|-------------|-----|-------------|-----|-------|
|             | פרטי | אורטל ישראל      |            |          | באר שבע | ניב דוד (1) | 3 א | 050-5953333 |     |       |
|             | פרטי | יורם יהודה ישראל |            |          | באר שבע | ניב דוד (1) | 3 א | 050-5953333 |     |       |
|             | פרטי | אשר חן           |            |          | באר שבע | ניב דוד (2) | 3 א | 050-5953333 |     |       |
|             | פרטי | כוכבה חן         |            |          | באר שבע | ניב דוד (1) | 3 א | 050-5953333 |     |       |

#### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ניב דוד, בית 3, כניסה א, דירה 5.

(2) כתובת: רח' ניב דוד, בית 3, כניסה א, דירה 3.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג   | שם               | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל |
|-------|------------------|------------|-------------------|---------|-------------|-----|-------------|------------|-------|
| בעלים |                  |            | מנהל מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה (1)   | 4   | 08-6264219  | 08-6264221 |       |
| חוכר  | אורטל ישראל      |            |                   | באר שבע | ניב דוד (2) | 3 א | 050-5953333 |            |       |
| חוכר  | יורם יהודה ישראל |            |                   | באר שבע | ניב דוד (2) | 3 א | 050-5953333 |            |       |
| חוכר  | אשר חן           |            |                   | באר שבע | ניב דוד (1) | 3 א | 050-5953333 |            |       |
| חוכר  | כוכבה חן         |            |                   | באר שבע | ניב דוד (1) | 3 א | 050-5953333 |            |       |

(1) כתובת: רח' ניב דוד, בית 3, כניסה א, דירה 3.

(2) כתובת: רח' ניב דוד, בית 3, כניסה א, דירה 5.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                              |
|----------------|-----------|------------------|---------------|------------|---------|---------|-----|-------------|-------------|------------------------------------|
|                | עורך ראשי | סבטלנה כצנלסון   | 7635024       |            | באר שבע | גרינפלד | 19  | 054-4530016 | 072-2578888 | katsenelson.a<br>rch@gmail.c<br>om |
|                | מודד      | לאה(גינה) בובליק | 1110          | נגב מדידות | באר שבע | עגנון   | 6   | 054-5237655 |             | negev-<br>medidot@wa<br>lla.co.il  |



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח           | הגדרת מונח                                    |
|----------------|-----------------------------------------------|
| מגורים מיוחדים | מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל) |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי לתוכניות מס' 5/מק/2287, 5/192/03/5 במגרש מגורים מיוחד מס' 145, רח' ניב דוד 3א, שכ' נווה זאב, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת שטח לבנייה מ- 9350 מ"ר ל- 9483 מ"ר בתא שטח 145, לפי סעיף 62א(א)(1)(א)(1). כמפורט להלן:
  - א. שטח עיקרי: מ- 6500 מ"ר ל- 6,633 מ"ר.
  - הוספת 23 מ"ר למטרה עיקרית לדירה מס' 3 בקומה השנייה בבניין מס' 3 כניסה א.
  - הוספת 110 מ"ר למטרה עיקרית לדירה מס' 5 בקומה השלישית בבניין מס' 3 כניסה א.
  - ב. שטח שרות: ללא שינוי.
2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

6.084

| סוג נתון כמותי | ערך  | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית | הערות |
|----------------|------|------------|-------------|-------------------|-------|
| מגורים (יח"ד)  | יח"ד | 54         |             | מפורט             |       |
| מגורים (מ"ר)   | מ"ר  | 6,500      | +133        | 6,633             | מתארי |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 145     |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר         |           |              |      |
|-------------------|-----------|--------------|------|
| יעוד              | מ"ר       | אחוזים       |      |
| אזור מגורים מיוחד | 6,084.6   | 100          |      |
|                   | 6,084.6   | 100          | סה"כ |
| מצב מוצע          |           |              |      |
| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |      |
| מגורים ב'         | 6,084.6   | 100          |      |
|                   | 6,084.6   | 100          | סה"כ |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

בנייני מגורים עד 9 קומות עם חניה תת קרקעית

**4.1.2****הוראות****הוראות בינוי****א**

במגרש מס' 145 קיים מתחם מגורים בעל 60 יח' דיור. תותר הגדלת זכויות הבנייה למטרה

עיקרית עבור :

- דירה מס' 3 בקומה השנייה בבניין מס' 3 כניסה א ודירה מס' 5 בקומה השלישית בבניין מס' 3

כניסה א כמצויין בסעיף 5.

- מיקומן של כל התוספות ע"פ נספח בינוי.

-לא תותר סגירת מרפסות צדדיות.

-זכויות למטרת שרות- ללא שינוי ע"פ תכנית מס' 5/מק/2287.

**אדריכלות****ב**

1.הוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומר גמר התוספת יהיה מתואם לבית הקיים .

2.תוספת הגג לדירה מס' 5 בקומה השלישית בבניין מס' 3 כניסה א, תהיה גג בטון שטוח. הניקוז

יהיה לכיוון ניקוז הגג הקיים ולכיוון מרפסת הדירה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

[illegible]

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) הנתון מתייחס למ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתר בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.

ב. היתר תוספת הבניה מותנים בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.85

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

**6.2 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.3 תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבון, בתיאום עם הרשויות המסומכות.

**6.4 חשמל**

חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

- קו חשמל מתח נמוך במרחק 3 מ' מתיל חימוני ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק 5 מ' מתחיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

**6.5 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.6 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

הפקעות לצרכי ציבור מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.